

## 台北都市圏における民間分譲住宅の空間構成からみた価格階層

商 聖宜\* 菊地 吉信\*\* 桜井 康宏\*\*\*

### Price Level from the View Point of Spatial Arrangement on the Private Condominium in Taipei Metropolitan Area

Shengyi SHANG\*, Yoshinobu KIKUCHI\*\* and Yasuhiro SAKURAI\*\*\*

(Received February 20, 2004)

The related researches of this paper have studied the spatial arrangement on the private condominium in Taipei metropolitan area. In this paper, we focus on the relationship between the spatial arrangement and the price level. The main conclusions are summarized as follows. The project unit price is in direct proportion to the edge contacting number or the community facility type. The project price is in direct proportion to the site size, the polygon site or the 3 edges contact. The housing unit price is in direct proportion to the building arrangement or the building solid arrangement. The housing price is in direct proportion to the housing plan or the bath unit number.

**Key Words :** Private Condominium, Spatial Arrangement, Price Apartment Building,  
Taipei Metropolitan Area

#### 1. 研究の目的と方法

国際化と学術交流の進展にともない、台湾の都市計画・住宅計画についても一定の先駆的研究<sup>1)</sup>がみられるが、近年の住宅供給の主要部門となりつつある民間分譲住宅については、政府機関による体系的な統計資料の不備もあってその実態が十分に解明されていない。このような中において筆者らは、いくつかの政府統計資料によって「人口・住宅・建設活動の動向からみた台湾の地域特性<sup>2)</sup>」を明らかにするとともに、民間部門発行資料を利用して、最近10年間の台湾三大都市圏における民間分譲住宅の開発実態について開発主体・開発件数・開発戸数・立地・

用途構成・住宅形式・面積(敷地面積・住戸面積)・販売価格等の都市計画的視点から多角的に検討し、都市圏ごとの特性、各都市圏内の距離圏別特性、年度別特性等を一定程度明らかにしてきた<sup>3)</sup>。また台湾の中でも共同住宅が最も普遍化している台北都市圏の共同建て民間分譲住宅を対象に、敷地・住棟・住戸の空間構成を典型的に把握しながらその実態を明らかにした<sup>4)</sup>。

以上の一連の研究をふまえて本稿では、台北都市圏における民間分譲住宅の空間構成の実態を、分譲価格との関係で分析することを目的とするものである。なお、既発表論文で示したように、敷地条件については敷地面積、敷地形状、接道状況、共用施設種類、共用施設数、共用施設設置場所の6項目、住棟構成については住棟単元構成、住棟形状、住棟単元平面構成、住棟立体構成の4項目、住戸については、住戸面積、住戸平面タイプ、バスユニット構成、バルコニータイプ、住戸開口面数の5項目を典型的に把握している。また、本稿の内容である分譲価格については、住宅単位(住宅価格、住宅単価)とプロジェクト単位(プロジェクト総価格、プロジェクト単価)の2つの側面から分析を行っている。なお、既発表論文によれば、分譲住宅については、団地の

\*大学院工学研究科システム設計工学専攻

\*\*建築建設工学科

\*\*\*大学院工学研究科ファイバーアメニティ工学専攻

\*System Design Engineering Course, Graduate School  
of Engineering

\*\*Dept. of Architecture and Civil Eng.

\*\*\*Fiber Amenity Engineering Course, Graduate School  
of Engineering

立地距離圏の影響は絶対的であるため、上述の分析は距離圏別で都心・中間・郊外地域に3等分し、それぞれの地域別で考察する。

分析に用いた資料は、上記の既発表論文と同じく台湾三大都市圏の財団法人建築投資公会在毎年公表している「房屋市場年報」であるが、このうち、1999～2000年の台北都市圏プロジェクトについては数値指標に加えて各種図面が掲載されており、この中から敷地位置図・住棟配置図・住棟平面図・住戸平面図・外観写真等が完全に掲載されているプロジェクト186件を分析対象として抽出した。

なお、この間の台北都市圏における共同建て民間分譲住宅の総開発件数は527件（従って抽出率は35.3%となる）であるが、表1に示すように、分析対象の性格は敷地・住戸ともに大規模で高層の割合がやや高いが、立地・開発主体・用途構成において全体の性格をほぼ正確に反映していることが分かる。また、ここに含まれる住棟数は239棟（1件あたり1.28棟）、基準階単元数359単元（1棟あたり1.50単元）、基準階住戸数1068戸（1単元あたり2.97戸）である。

分析対象の分譲価格の概要を示したものが表2である。住宅単位においての住宅価格は「低価格（599万元以下）」「中価格（600万元以上）」「高価格（1000万元以上）」に3等分し、平均住宅価格が1136万元/坪、最大9614万元、最小368万元となっている。住宅単価は「低単価（19万元/坪以下）」「中単価（20万元/坪以上）」「高単価（30万元/坪以上）」に3等分し、平均住宅単価が27.32万元/坪、最大76.00万元/坪、最小10.50万元/坪となっている。プロジェクト単位においてのプロジェクト総価格は「低価格（3.9億元以下）」「中価格（4億元以上）」「高価格（10億元以上）」に3等分し、平均プロジェクト総価格が7.67億元、最大40.31億元、最小0.49億元となっている。プロジェクト単価は低単価（149万元/坪以下）、中単価（150万元/坪以上）、高単価（250万元/坪以上）に3等分し、平均プロジェクト単価が224万元/坪、最大781万元/坪、最小28万元/坪となっている。

## 2. 敷地条件と施設構成からみたプロジェクト価格

敷地条件と施設構成からみたプロジェクト価格を示したものが図1である。敷地条件について、敷地面積<sup>5)</sup>、敷地形状<sup>6)</sup>、接道状況<sup>7)</sup>を考察し、施設構成について、施設数<sup>8)</sup>、施設種類、施設場所を考察する。また左図がプロジェクト総価格、右図がプロジェクト単価であり、それぞれ距離圏別により都心、中間と郊外地域に分けられる。

表1. 分析データの性格

| 立地   | 都心地域<br>～4.9km |               | 中間地域<br>5km～  |        | 郊外地域<br>10km～15km～ |       |
|------|----------------|---------------|---------------|--------|--------------------|-------|
|      | 分析対象           | 全体            | 分析対象          | 全体     | 分析対象               | 全体    |
| 分析対象 | 39.25%         | 33.04%        | 49.46%        | 52.62% | 10.22%             | 8.92% |
| 全体   |                |               |               |        |                    |       |
| 開発主体 | 広域主体           | 大規模主体         | 中規模主体         | 小規模主体  | 個人主体               |       |
| 分析対象 | 5.91%          | 43.01%        | 31.72%        | 19.35% | 0.00%              |       |
| 全体   | 5.77%          | 34.62%        | 32.87%        | 24.83% | 1.92%              |       |
| 用途構成 | 住宅専用           | 店舗併用          | 非住宅複合         |        |                    |       |
| 分析対象 | 41.40%         | 52.69%        | 5.91%         |        |                    |       |
| 全体   | 39.51%         | 54.72%        | 5.77%         |        |                    |       |
| 敷地面積 | 小型敷地<br>～199坪  | 中型敷地<br>200坪～ | 大型敷地<br>400坪～ |        |                    |       |
| 分析対象 | 30.11%         | 36.02%        | 33.87%        |        |                    |       |
| 全体   | 38.65%         | 30.77%        | 30.58%        |        |                    |       |
| 住戸面積 | 小型住戸<br>～19坪   | 中型住戸<br>20坪～  | 大型住戸<br>40坪～  |        |                    |       |
| 分析対象 | 25.56%         | 43.91%        | 30.52%        |        |                    |       |
| 全体   | 36.21%         | 39.40%        | 24.39%        |        |                    |       |
| 階数   | 低層住棟<br>～5層    | 中層住棟<br>6～11層 | 高層住棟<br>12層～  |        |                    |       |
| 分析対象 | 6.69%          | 45.19%        | 48.12%        |        |                    |       |
| 全体   | 8.92%          | 58.06%        | 33.02%        |        |                    |       |

表2. 分譲価格の概要

| 住宅単位     | 分 類 | 割 合   |        | 分 布 | 対 象   | 全 体    |
|----------|-----|-------|--------|-----|-------|--------|
|          |     | 対象    | 全体     |     |       |        |
| 住宅単位     | 低価格 | ～599  | 33.71% | 平均  | 1136  | 1025   |
|          | 中価格 | 600～  | 34.08% | 最大  | 9614  | 14440  |
|          | 高価格 | 1000～ | 32.21% | 最小  | 368   | 290    |
|          | 分 類 | 万元/坪  | 割 合    | 分 布 | 対 象   | 全 体    |
| 住宅単価     | 低単価 | ～19   | 32.77% | 平均  | 27.32 | 25.59  |
|          | 中単価 | 20～   | 35.39% | 最大  | 76.00 | 90.00  |
|          | 高単価 | 30～   | 31.84% | 最小  | 10.50 | 9.20   |
|          | 分 類 | 万元/坪  | 割 合    | 分 布 | 対 象   | 全 体    |
| プロジェクト単位 | 低価格 | ～3.9  | 37.63% | 平均  | 7.67  | 6.86   |
|          | 中価格 | 4～    | 34.41% | 最大  | 40.31 | 147.49 |
|          | 高価格 | 10～   | 27.96% | 最小  | 0.49  | 0.21   |
|          | 分 類 | 万元/坪  | 割 合    | 分 布 | 対 象   | 全 体    |
| プロジェクト単価 | 低単価 | ～149  | 39.25% | 平均  | 224   | 187    |
|          | 中単価 | 150～  | 31.18% | 最大  | 781   | 1111   |
|          | 高単価 | 250～  | 29.57% | 最小  | 28    | 18     |
|          | 分 類 | 万元/坪  | 割 合    | 分 布 | 対 象   | 全 体    |

①まず立地別の平均をみると、プロジェクト総価格については概ね7億元程度で立地による差は小さい（中間地域≧都心地域≧郊外地域）が、プロジェクト単価については立地による差が極めて大きくなっている（都心地域≫中間地域≫郊外地域）。

②プロジェクト総価格が相対的に高いのは、いずれの地域にもほぼ共通して「大型敷地」「多辺形敷地」「3辺以上接道」「5施設以上」「高度施設併設」および「屋内外施設」「屋外+1階」および「その他（施設場所）」であり、総価格が20億元を超えるのは中間地域の「9施設以上」「高度施設併設」「その他（施設場所）」と、郊外地域の「高度施設併設」となっている。

③一方、プロジェクト単価の敷地条件による特性については立地によって異なり、都心地域と中間地域では「中型敷地」「L字形敷地」「2辺接道角地」および「3辺以上接道」での単価が相対的に高い傾向

|      |          | プロジェクト総価格         |        |        | プロジェクト単価          |        |        |
|------|----------|-------------------|--------|--------|-------------------|--------|--------|
|      |          | 都心地域              | 中間地域   | 郊外地域   | 都心地域              | 中間地域   | 郊外地域   |
| 敷地面積 | 小型敷地     | 3,740             | 2,015  | 1,911  | 308,40            | 153,15 | 102,1  |
|      | 中型敷地     | 9,919             | 6,043  | 1,915  | 328,19            | 209,43 | 69,5   |
|      | 大型敷地     | 16,814            | 12,934 | 8,715  | 279,14            | 173,34 | 109,15 |
|      | 全体       | 7,773             | 7,992  | 6,721  | 307,73            | 186,92 | 99,21  |
| 敷地形状 | 鋭角形      | 6,044             | 5,914  | 3,333  | 279,4             | 174,14 | 81,3   |
|      | 正方形      | 5,523             | 4,710  | 11,133 | 290,23            | 144,10 | 112,3  |
|      | 長方形      | 7,225             | 6,424  | 5,455  | 319,25            | 166,24 | 98,5   |
|      | L字形      | 7,008             | 8,009  | 1,911  | 340,8             | 212,9  | 102,1  |
|      | 多边形      | 13,713            | 10,535 | 7,779  | 305,13            | 211,35 | 101,9  |
|      | 全体       | 7,773             | 7,992  | 6,721  | 307,73            | 186,92 | 99,21  |
| 接道状況 | 1辺接道     | 4,117             | 5,832  | 2,966  | 272,17            | 175,32 | 55,6   |
|      | 2辺接道非角地  | 10,38             | 8,315  | 8,044  | 284,8             | 160,15 | 117,4  |
|      | 2辺接道角地   | 7,338             | 7,432  | 5,266  | 333,38            | 188,32 | 93,6   |
|      | 3辺以上接道   | 13,510            | 13,513 | 12,255 | 291,10            | 240,13 | 144,5  |
|      | 全体       | 7,773             | 7,992  | 6,721  | 307,73            | 186,92 | 99,21  |
| 施設数  | なし       | 5,525             | 5,324  | 3,033  | 296,25            | 204,24 | 64,3   |
|      | 1～4施設    | 7,337             | 6,353  | 5,114  | 314,37            | 162,53 | 88,14  |
|      | 5～8施設    | 14,110            | 15,112 | 15,244 | 326,10            | 229,12 | 162,4  |
|      | 9～施設     | 16,311            | 26,233 | 0      | 175,1             | 305,3  | 0      |
|      | 全体       | 7,773             | 7,992  | 6,721  | 307,73            | 186,92 | 99,21  |
| 施設種類 | なし       | 5,525             | 5,324  | 3,033  | 296,25            | 204,24 | 64,3   |
|      | 屋外交流施設   | 4,920             | 5,840  | 5,114  | 250,20            | 142,40 | 88,14  |
|      | 屋内文化施設   | 6,277             | 9,002  | 0      | 268,7             | 260,2  | 0      |
|      | 屋内外施設    | 13,909            | 9,315  | 15,522 | 467,9             | 222,15 | 195,2  |
|      | 運動施設併設   | 5,933             | 10,733 | 6,111  | 283,3             | 194,3  | 107,1  |
|      | 高度施設併設   | 15,939            | 21,788 | 23,711 | 346,9             | 263,8  | 151,1  |
|      | 全体       | 7,773             | 7,992  | 6,721  | 307,73            | 186,92 | 99,21  |
|      | その他      | 7,773             | 7,992  | 6,721  | 307,73            | 186,92 | 99,21  |
| 施設場所 | なし       | 5,525             | 5,324  | 3,033  | 296,25            | 204,24 | 64,3   |
|      | 屋外のみ     | 4,817             | 6,240  | 5,213  | 246,17            | 143,40 | 89,13  |
|      | 1階のみ     | 6,277             | 9,002  | 0      | 268,7             | 260,2  | 0      |
|      | 屋外+1階    | 15,110            | 10,318 | 16,033 | 460,10            | 191,18 | 174,3  |
|      | 屋外+1階+屋上 | 9,577             | 11,133 | 8,518  | 350,7             | 357,3  | 104,2  |
|      | その他      | 11,977            | 22,055 | 0      | 278,7             | 302,5  | 0      |
|      | 全体       | 7,773             | 7,992  | 6,721  | 307,73            | 186,92 | 99,21  |
|      | その他      | 7,773             | 7,992  | 6,721  | 307,73            | 186,92 | 99,21  |
| 凡 例  |          | □ 低価格 ■ 中価格 ■ 高価格 |        |        | □ 低単価 ■ 中単価 ■ 高単価 |        |        |
|      |          | 億円                |        |        | 万円/坪              |        |        |

注：図中の数字は平均値，サンプル数と示す。

図1. 敷地条件と施設構成からみたプロジェクト価格

がみられるのに対して、郊外地域では接道状況による大きな差はみられない（「3辺以上接道」で高く、「1辺接道」で低い）。

④プロジェクト単価の施設構成による特性については、3地域とも概ね「5施設以上」「屋内外施設」および「高度施設併設」「屋外+1階」および「屋外+1階+屋上」での単価が相対的に高い点がみられるが、中間地域ではとくに「9施設以上」「高度施設併設」「屋外+1階+屋上」での高さが際立っている。なお、郊外地域では「施設なし」での単価が最も低いのに対して、都心地域と中間地域では必ずしもそうではなく、「屋外交流施設のみ」「屋外のみ」の単価が最も低くなっている。なお、都心地域でプロジェクト単価が400万円を超えるのは「屋内外施設」と「屋外+1階」、中間地域で300万円を超えるのは「9施設以上」と「屋外+1階+屋上」および「その他（施設場所）」である。

### 3. 住棟空間構成と施設構成からみた住宅価格

住棟空間構成と施設構成からみた住宅価格を示したものが図2である。住棟空間構成について、住棟構成<sup>9)</sup>、住棟形状<sup>10)</sup>、単元平面構成<sup>11)</sup>、住棟立体構成<sup>12)</sup>を考察し、施設構成については施設数、施設種類、施設場所を考察する。また、左図が住宅価格、

右図が住宅単価であり、それぞれ距離圏別により都心、中間と郊外地域に分けられる。

①まず立地別の平均をみると、住宅価格・住宅単価ともに立地による差は極めて大きく、いずれも都心地域>中間地域>郊外地域となっている。

②住宅価格の住棟空間構成による特性については立地によって異なるが、都心地域と中間地域では「3棟以上」（それに続いて「1棟1単元」）、「凹凸正方形」「単戸型」（それに続いて「2戸対称型」、さらに続いて「2戸非対称型」）、「3層専用型」の価格が相対的に高い点は共通し、郊外地域でも「3層専用型」の価格が際立って高くなっている。

③一方、住宅価格の施設構成による特性についても立地によって異なるが、しかも地域による共通の傾向も少ない（「屋内外施設」および「屋外+1階」の価格が高めである点のみ3地域にほぼ共通している）。なお、都心地域で住宅価格が3000万円を超えるのは「単戸型」のみ、中間地域で2000万円を超えるのも「単戸型」のみ、郊外地域で1500万円を超えるのは「高度施設併設」のみである。

④住宅単価の住棟空間構成による特性については、「1棟1単元」（それに続いて「3棟以上」）、「正方形」と「凹長方形」「3層専用型」の単価が相対的に高い点は3地域に共通し、都心地域と中間地域では「単戸型」の単価が際立って高い点と「複雑型」の



|      |          | 住宅価格     |          |          | 住宅単価     |          |          |
|------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|      |          | 都心地域     | 中間地域     | 郊外地域     | 都心地域     | 中間地域     | 郊外地域     |
| 住棟構成 | 1棟1单元    | 1872,170 | 1163,203 | 1203, 4  | 42,1,170 | 32,4,203 | 26,0, 4  |
|      | 1棟2单元以上  | 1355, 43 | 924,204  | 554, 70  | 26,0, 43 | 22,6,204 | 15,6, 70 |
|      | 2棟       | 1240, 45 | 791,152  | 827, 41  | 28,6, 45 | 21,0,152 | 17,6, 41 |
|      | 3棟以上     | 2303, 25 | 1290, 36 | 726, 75  | 32,8, 25 | 28,4, 36 | 19,7, 75 |
| 住棟形状 | 全体       | 1731,283 | 994,595  | 694,190  | 36,7,283 | 25,9,595 | 17,9,190 |
|      | 正方形      | 2091, 35 | 953, 5   | 641, 22  | 45,3, 35 | 26,4, 5  | 24,4, 22 |
|      | 正方形      | 1690, 19 | 1200, 17 | 998, 20  | 36,5, 19 | 27,9, 17 | 20,0, 20 |
|      | 正方形      | 1626, 46 | 1197, 81 | 490, 9   | 38,5, 46 | 26,5, 81 | 13,3, 9  |
| 单元平面 | 2戸非対称型   | 1115, 71 | 1216, 77 | 726, 32  | 36,6, 71 | 34,3, 77 | 19,8, 32 |
|      | 2戸非対称型   | 1485, 37 | 859, 96  | 651, 36  | 41,4, 37 | 22,0, 96 | 15,2, 36 |
|      | 2戸非対称型   | 1977, 28 | 1173, 97 | 681, 12  | 37,9, 28 | 32,6, 97 | 21,8, 12 |
|      | 2戸非対称型   | 1052, 47 | 947, 63  | 716, 16  | 24,3, 47 | 22,1, 63 | 18,0, 16 |
| 立体構成 | 全体       | 1731,283 | 994,595  | 694,190  | 36,7,283 | 25,9,595 | 17,9,190 |
|      | 1層型      | 3943, 24 | 2481, 14 | 606, 30  | 50,6, 24 | 33,4, 14 | 16,6, 30 |
|      | 2層型      | 3053, 44 | 1403,120 | 628, 52  | 46,4, 44 | 27,4,120 | 14,6, 52 |
|      | 3層型      | 1607, 36 | 1084,124 | 1607, 4  | 33,3, 36 | 23,3,124 | 27,0, 4  |
| 施設数  | なし       | 1336, 94 | 1077,108 | 524,108  | 37,6, 94 | 27,7,108 | 14,5,108 |
|      | 1～4施設    | 2048,117 | 909,336  | 591,336  | 41,0,117 | 24,7,336 | 16,9,336 |
|      | 5～8施設    | 1860, 64 | 1452, 90 | 969, 90  | 29,8, 64 | 31,4, 90 | 21,1, 90 |
|      | 9～施設     | 703, 8   | 636, 61  | 0        | 18,5, 8  | 21,4, 61 | 0        |
| 施設種類 | 全体       | 1731,283 | 994,595  | 694,190  | 36,7,283 | 25,9,595 | 17,9,190 |
|      | なし       | 1336, 94 | 1077,108 | 524, 17  | 37,6, 94 | 27,7,108 | 14,5, 17 |
|      | 屋外交流施設   | 1371, 72 | 921,244  | 591,118  | 35,6, 72 | 22,2,244 | 16,9,118 |
|      | 屋内外文化施設  | 2672, 20 | 688, 20  | 0        | 40,3, 20 | 36,7, 20 | 0        |
| 施設場所 | 屋内外文化施設  | 2972, 28 | 1282, 90 | 900, 33  | 43,5, 28 | 30,3, 90 | 21,7, 33 |
|      | 運動施設併設   | 1262, 15 | 863, 24  | 431, 10  | 39,9, 15 | 32,6, 24 | 11,8, 10 |
|      | 高度施設     | 2038, 54 | 923,109  | 1607, 12 | 30,8, 54 | 25,2,109 | 27,0, 12 |
|      | 全体       | 1731,283 | 994,595  | 694,190  | 36,7,283 | 25,9,595 | 17,9,190 |
| 凡例   | なし       | 1336, 94 | 1077,108 | 524, 17  | 37,6, 94 | 27,7,108 | 14,5, 17 |
|      | 屋外のみ     | 1255, 66 | 951,249  | 589,110  | 33,6, 66 | 23,0,249 | 17,2,110 |
|      | 1階のみ     | 2672, 20 | 688, 20  | 0        | 40,3, 20 | 36,7, 20 | 0        |
|      | 屋外+1階    | 1942, 48 | 1289,108 | 1188, 32 | 33,7, 48 | 30,4,108 | 22,6, 32 |
| 凡例   | 屋外+1階+屋上 | 2567, 22 | 1295, 21 | 654, 31  | 40,4, 22 | 36,2, 21 | 17,4, 31 |
|      | その他      | 2375, 33 | 667, 91  | 0        | 40,1, 33 | 21,7, 91 | 0        |
|      | 全体       | 1731,283 | 994,595  | 694,190  | 36,7,283 | 25,9,595 | 17,9,190 |

注：図中の数字は平均値，サンプル数と示す。

図2. 住棟の空間構成と施設構成からみた住宅価格

単価が高めである点も共通している。それに対して郊外地域では「完全対称型」および「部分対称型」の単価が高い点が特徴的となっている。

⑤一方、住宅単価の施設構成による特性については立地により異なるが、郊外地域のみ施設数が多くなるほど、また「高度施設併設」および「屋外+1階」での単価が高いという有意な傾向がみられるが、都心地域と中間地域ではそのような有意な傾向はみられない（必ずしも施設が少ないほど単価が低いわけではない）。

#### 4. 住戸空間構成からみた住宅価格

住戸空間構成からみた住宅価格を示したものが図3である。住戸空間構成について、住戸面積<sup>14)</sup>、バスユニット<sup>15)</sup>、バルコニー<sup>16)</sup>、開口面数<sup>17)</sup>を考察する。また、左図が住宅価格、右図が住戸単価であり、それぞれ距離圏別により都心、中間と郊外地域に分けられる。

①住宅価格の住戸空間構成による特性については、

3地域とも大型住戸ほど、バスユニットセット数が多いほど、開口面数が多いほど価格が高い傾向がみられるが、バルコニーについては「LB+他」「SB+LB」とともに相対的に水準の低い「SBのみ」「SB+他」での価格の高さが目立っている。住戸平面との関係でみると、都心および中間地域では「①公私分離・非分割型」「④公私分離・分割型」という公私分離型での価格の高さが目立つ（中間地域では「②一部一体・非分割型」がそれらを上回る）が、郊外地域では全く違って「⑤一部一体・分割型」と「③公私一体・非分割型」の価格が相対的に高くなっている。なお、住宅価格が4000万円を超えるのは都心地域の「5面以上開口」のみ、3000万円を超えるのは都心および中間地域の「2.5セット以上」と中間地域の「5面以上開口」である。

②住宅単価の住戸空間構成による特性については立地によって異なるが、都心地域と中間地域では「大型住戸」「2.5セット以上」「4面開口」および「5面以上開口」での単価が高い点が共通している。しかし、いずれもそれに次ぐのは「小型住戸」「0.5セッ

|        |         | 住宅価格              |           |          | 住宅単価              |           |           |
|--------|---------|-------------------|-----------|----------|-------------------|-----------|-----------|
|        |         | 都心地域              | 中間地域      | 郊外地域     | 都心地域              | 中間地域      | 郊外地域      |
| 住戸面積   | 小型住戸    | 877, 75           | 586, 161  | 663, 37  | 40.8, 75          | 28.8, 161 | 21.9, 37  |
|        | 中型住戸    | 1159, 96          | 773, 272  | 634, 101 | 26.9, 96          | 21.9, 272 | 16.7, 101 |
|        | 大型住戸    | 2794, 112         | 1770, 162 | 834, 52  | 42.4, 112         | 30.4, 162 | 17.2, 52  |
|        | 全体      | 1731, 283         | 994, 595  | 694, 190 | 36.7, 283         | 25.9, 595 | 17.9, 190 |
| 住戸平面   | ①       | 2924, 67          | 1157, 185 | 662, 42  | 42.4, 67          | 25.4, 185 | 16.7, 42  |
|        | ②       | 1726, 45          | 1541, 78  | 665, 29  | 33.9, 45          | 28.3, 78  | 15.8, 29  |
|        | ③       | 1317, 33          | 966, 48   | 732, 33  | 34.2, 33          | 26.2, 48  | 24.1, 33  |
|        | ④       | 2775, 13          | 1085, 32  | 554, 10  | 40.8, 13          | 21.1, 32  | 13.0, 10  |
|        | ⑤       | 1537, 29          | 869, 78   | 839, 39  | 31.5, 29          | 21.3, 78  | 17.2, 39  |
|        | ⑥       | 1139, 26          | 918, 22   | 544, 18  | 25.8, 26          | 22.6, 22  | 15.7, 18  |
|        | 全体      | 894, 70           | 579, 152  | 665, 19  | 39.6, 70          | 29.0, 152 | 19.0, 19  |
| バスユニット | 5セット    | 926, 76           | 655, 144  | 668, 29  | 39.9, 76          | 30.8, 144 | 21.2, 29  |
|        | 1.0セット  | 1168, 34          | 630, 112  | 679, 22  | 30.1, 34          | 20.6, 112 | 22.4, 22  |
|        | 1.5セット  | 1926, 69          | 1027, 200 | 590, 103 | 37.9, 69          | 23.1, 200 | 15.1, 103 |
|        | 2.0セット  | 2175, 87          | 1420, 127 | 1038, 35 | 33.8, 87          | 27.3, 127 | 20.6, 35  |
|        | 2.5セット  | 3396, 17          | 3388, 12  | 496, 1   | 45.7, 17          | 47.3, 12  | 14.8, 1   |
| バルコニー  | SBのみ    | 2024, 18          | 1263, 23  | 1007, 12 | 38.6, 18          | 30.4, 23  | 21.5, 12  |
|        | SB+他    | 2303, 78          | 1616, 92  | 698, 26  | 36.2, 78          | 29.8, 92  | 16.5, 26  |
|        | LBのみ    | 910, 69           | 571, 164  | 667, 25  | 39.3, 69          | 28.6, 164 | 20.9, 25  |
|        | LB+他    | 1484, 1           | 829, 3    | 1418, 3  | 43.0, 1           | 27.3, 3   | 25.4, 3   |
|        | SB+LB   | 2326, 24          | 1401, 73  | 579, 22  | 42.4, 24          | 29.7, 73  | 16.9, 22  |
|        | SB+LB+他 | 1747, 81          | 897, 234  | 652, 99  | 31.8, 81          | 20.8, 234 | 16.9, 99  |
|        | その他     | 1026, 12          | 869, 6    | 665, 1   | 42.5, 12          | 28.3, 6   | 19.0, 1   |
| 開口面数   | 1面開口    | 955, 65           | 576, 158  | 646, 29  | 39.2, 65          | 28.1, 158 | 20.0, 29  |
|        | 2面開口    | 1378, 112         | 896, 279  | 613, 99  | 31.7, 112         | 23.4, 279 | 16.8, 99  |
|        | 3面開口    | 1684, 56          | 1334, 120 | 856, 59  | 34.4, 56          | 25.9, 120 | 18.9, 59  |
|        | 4面開口    | 2955, 24          | 2198, 34  | 678, 3   | 43.1, 24          | 34.8, 34  | 14.2, 3   |
|        | 5面開口    | 4164, 26          | 3840, 4   | 0        | 51.2, 26          | 52.0, 4   | 0         |
| 凡例     | 全体      | 1631, 283         | 994, 595  | 694, 190 | 36.7, 283         | 25.9, 595 | 17.9, 190 |
|        |         | □ 低価格 ■ 中価格 ■ 高価格 | 万円        |          | □ 低単価 ■ 中単価 ■ 高単価 | 万円/坪      |           |

注：図中の数字は平均値、サンプル数と示す。また住戸平面のコードについて、①公私分離・非分割型、②一部一体・非分割型、③公私一体・非分割型、④公私分離・分割型、⑤一部一体・分割型、⑥公私一体・分割型、⑦ワンルームと示す。

図3. 住戸空間構成からみた住宅価格

ト」「1面開口」である点も共通しており、必ずしも大規模住戸ほど、バスユニットセット数が多いほど、開口面数が多いほど単価が高いわけではない。これに対して郊外地域では逆に「小型住戸」「0.5～1.0セット」「1面開口」での単価の方が高くなっている。一方、住戸平面との関係では地域によって全く傾向が異なり、都心地域では「①公私分離・非分割型」、中間地域では「⑦ワンルーム」、郊外地域では「③公私一体・非分割型」での単価がそれぞれ最も高くなっている。また、バルコニーとの関係では、水準の高い「SB+LB」「SB+LB+他」の単価が必ずしも高いわけではなく、「SBのみ」あるいは「LB+他」の単価が最も高くなっている。なお、住宅単価が50万円を超えるのは都心地域と中間地域の「5面以上開口」のみである。

## 5. まとめ

以上、台北都市圏における民間分譲住宅の空間構成からみた価格階層を検討した。主要な結論は以下のとおりである。

プロジェクト単価および住宅価格・住宅単価は基本的に立地によって大きく異なるが、敷地条件・施設構成や住棟・住戸の空間構成も一定程度反映されている。プロジェクト単価に対してはとくに接道状

況と施設種類の影響が大きく、住宅単価に対して住棟構成・住棟立体構成による違いが大きく、都心地域や中間地域ではバスユニットセット数や開口面数による違いも大きくなっている。

敷地条件とプロジェクト価格との関係について、プロジェクト総価格の傾向が立地別と関係なく、共通な傾向を示している。敷地面積が広いほど、多边形敷地、3辺以上接道と2辺接道非角地での価格が高い。一方、プロジェクト単価について、基本的に前述した総価格のように顕著な傾向が読み取れなく、そして立地による傾向もが異なり、都心地域では中型敷地、L字形敷地2辺接道角地や3辺接道で単価が高い。

施設構成とプロジェクト価格との関係について、単なる施設の量だけで、プロジェクト単価に反映してなく、むしろ施設の質のほうに有意な傾向が読み取れる。屋内外施設やコストの高い高度施設、そして施設場所が多様化になるほど単価が高くなる。それにもかかわらず、プロジェクト総価格の傾向が著しく、施設数が多いほど敷地面積が広がるため、価格が高くなる。また、コストの安い屋外交流施設で価格が安く、コストの高い高度施設で価格が高い。そして施設場所が多様化になるほど価格がなる。一方、施設構成と住宅価格との関係について、住宅価格の傾向が著しく、「屋内外施設」と「屋外+1階」

での価格が高いが、施設構成と住宅単価との関係は顕著ではない。

住棟空間構成と住宅価格との関係について、棟数・単元数の単純な住棟で住宅価格が高く供給されるが、都心の複数住棟でも住宅価格が高い。そしてコ字型住棟での住宅価格が低く、都心に正方形住棟で高いが、ほかの距離圏別や住棟形状別の特徴は著しくない。また、都心に単戸型住棟の住戸が高級なイメージを持ち、高く供給され、都心に廊下型住棟ではワンルームが多いため、住宅単価が高く、住宅価格が安い。そして住棟立体構成について、2層型住棟で住宅価格が高く、3層専用型住棟で高く、そして専用型住棟が併設型住棟より住宅価格が高く供給される。






住戸の空間構成と住宅価格との関係について、住宅単価が中型住戸で安く、小型・大型住戸で高いという両極化傾向があった。住戸平面について、公室と私室のゾーンが非分割型、すなわち公私室が一つのゾーンにまとまるタイプの価格が高く供給される。また、建築コストを反映するため、バスユニットが多く設置されると、住宅単価や住宅価格が高くなる。なお、バルコニーの設置と分譲価格の関係は著しくないが、最も一般的な住戸タイプである「SB+LB+他」で住宅単価が安い。また開口面数が多いほど住戸面積が広がるため、住宅価格も高くなり、「1面開口」でワンルームが多いため、住宅単価が高い。

## 注

- 1) 青木正夫等による「住宅計画・住様式論」に関する一連の研究のほか「伝統住宅・伝統建築・歴史的環境の空間特性に関する研究」「国民住宅の住戸計画に関する研究」「旧住宅営団に関する歴史的研究」「高齢者居住の実態に関する研究」「都市計画制度の実態および変遷に関する研究」などの分野に先駆的研究がみられる。詳細は注3に記した既発表論文参照。
- 2) 商聖宜、朱政徳、菊地吉信、桜井康宏：人口・住宅・建設活動の動向からみた台湾の地域特性、福井大学工学部研究報告 2002. 9, p. 191~196.
- 3) 商聖宜、朱政徳、菊地吉信、桜井康宏：台湾の三大都市圏における民間分譲住宅団地の開発実態、日本都市計画学会学術研究論文集 2002. 11, p. 631~636. 商聖宜、桜井康宏：台湾の三大都市圏における民間分譲住宅の面積と価格の動向、日本都市計画学会学術研究論文集 2003. 11. また関連論文として以下論文がある。朱政徳、商聖宜、菊地吉信、桜井康宏：台北市における大規模積層集合住宅の供給実態—台北市における大規模積層集合住宅に関する研究 その1—、日本建築学会計画系論文

集 2003. 7, p. 161~168.

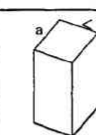
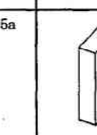
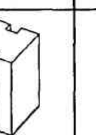
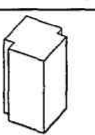
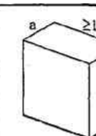
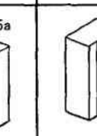
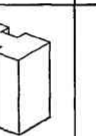
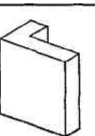
- 4) 商聖宜、桜井康宏：台北都市圏における民間分譲住宅の敷地・住棟・住戸の空間形態の類型化—台湾の三大都市圏における民間分譲住宅の開発実態—、福井大学工学部研究報告 2003. 9, p. 125~134. 商聖宜、桜井康宏：台北都市圏における民間分譲住宅の敷地・住棟・住戸の空間構成、日本建築学会技術報告集 2004. 6 (審査中).
- 5) 敷地面積は「小型敷地 (〜199 坪)」「中型敷地 (200 坪〜)」「大型敷地 (400 坪〜)」に分類した。
- 6) 敷地形状の分類図例は下表のとおりである。

| 鋭角形   | 正方形  | 長方形   | L字形   | 多边形   |
|---|--|---|---|---|
|  |  |  |  |  |





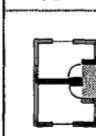
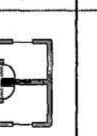
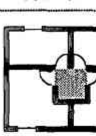
- 7) 接道状況は「1 辺接道」「2 辺接道非角地」「2 辺接道角地」「3 辺以上接道」に分類した。
- 8) 共用施設の分類 (大分類と小分類) を示したものが下表である。施設数はこの小分類による施設種類数であり、施設種類は大分類の組合せを示すものである。

| 大分類    | 小分類   |
|--------|---|
| 屋外交流施設 | 広場、廻廊、休憩区、遊歩道、遊戯場、バーベキュー場   |
| 屋内文化施設 | 図書室、交流室、視聴覚室、囲碁室、パソコン室、児童遊戯室  |
| 運動施設   | バタールゴルフ場、バドミントン場、スケート場、テニス場、バスケットボール場、卓球室、ビリヤード室、スカッシュテニス室、ジム、ダンス教室 |
| 高度施設   | プール、銭湯  |

- 9) 住棟構成は「1 棟 1 単元」「1 棟 2 単元以上」「2 棟」「3 棟以上」に分類した。
- 10) 住棟形状の分類図例は下表のとおりである。

| 正方形   | 凹正方形   | 凹凸正方形   | 凸正方形  |
|---|--|---|---|
|  |  |  |  |
| 長方形   | 凹長方形   | L字型   | コ字型   |
|  |  |  |  |

- 11) 単元平面構成の分類図例は下表のとおりである。

| 単戸型   | 2戸対称型  | 2戸非対称型  | 廊下型   |
|---|--|---|---|
|  |  |  |  |
| 完全対称型   | 部分対称型  | 非対称型  |   |
|  |  |  |   |



12) 住棟立体構成の分類図例は下表のとおりである。

|    | 専用住宅のみ               | 店舗住宅併設       | 非住宅併設        |
|----|----------------------|--------------|--------------|
| 1層 | 全棟同<br>1階空き          |              |              |
| 2層 | 上部変化<br>下部変化<br>1階空き | 下部変化         | 下部変化         |
| 3層 | 上下変化<br>1階空き         | 上下変化         | 上下変化         |
| 多層 | 多層構成<br>複層構成         | 多層構成<br>複層構成 | 多層構成<br>複層構成 |

凡例: 専用住宅 (白), 店舗住宅 (斜線), 非住宅 (黒), 地下駐車場 (点線)

13) 住戸面積は「小型住戸 (～19 坪)」「中型住戸 (20 坪～)」「大型住戸 (40 坪～)」に分類した。

14) 住戸平面の分類図例は下表のとおりである。

| 凡例                       | 公室と私室の各ゾーンの形成 |            |
|--------------------------|---------------|------------|
|                          | 非分割型          | 分割型        |
| 公 公室空間<br>緩衝空間<br>私 私室空間 | 公 私<br>公 私    | 私 公<br>私 公 |
| 公私分離型                    | ①             | ④          |
| 一部一体型                    | ②             | ⑤          |
| 公私一体型                    | ③             | ⑥          |

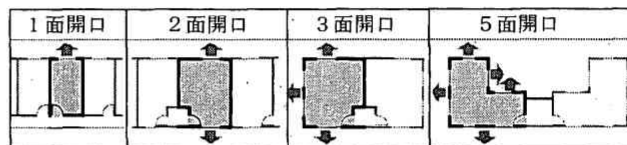
注: 上記①～⑥以外の類型として「⑦ワンルーム」タイプがある。

15) バスユニットについて、「バスstubをもつユニット＝1.0セット」「トイレ・シャワーのみのユニット＝0.5セット」とカウントすることとし、その合計数値として、「0.5セット」「1.0セット」「1.5セット」「2.0セット」「2.5セット以上」に分類した。

16) バルコニーについて、「サービスバルコニー (SB): 台所に接続」「リビングバルコニー (LB): リビングルームに接続」「その他: 私室・玄関等に接続」に区分したうえで、その組合せを分けられ、「SBのみ」「SB+他」「LBのみ」「LB+他」「SB+LB」「SB+LB+他」

「その他」に分類した。

17) 開口面数については、下図に例示するように、各住戸が直接外気に接する面数をカウントしている (1.5m 以内の小さな出入は面数としてカウントしていない)。



#### 参考文献

- [1] 台北・台中・高雄財団法人建築投資公会「大台北・大台中・大高雄地区房屋市場年報」(各年度版), 台北・台中・高雄財団法人建築投資公会出版
- [2] 寺内美紀子, 坂本一成, 奥山信一: 建築の外部空間の分節と配置形式—領域的性格からみた建築の外部空間の構成形式に関する研究, 日本建築学会計画系論文集 第491号 1997.1, p.91～96
- [3] 塚本由晴, 繁昌朗, 坂本一成: 現代日本の住宅作品にける外部空間の分節と統合—住宅建築の構成形式に関する研究, 日本建築学会計画系論文集 第470号 1995.4, p.95～100
- [4] 足立真, 坂本一成, 奥山信一: 集合住宅の空間構成における多様性・均質性—現代日本の集合住宅における構成単位とその集合形式に関する研究—, 日本建築学会計画系論文集 第490号 1996.12, p.93～98
- [5] 足立真, 坂本一成: 住戸の集合と外部空間の配列による構成形式—現代日本の集合住宅における構成単位とその集合形式に関する研究その2, 日本建築学会計画系論文集 第522号 1999.8, p.522～527
- [6] 長谷川洋, 玉置伸悟: 住要求及び敷地条件からみた新築・戸建て住宅の空間構成—地方都市における新築・戸建て住宅の空間構成型に関する研究その2, 日本建築学会計画系論文集 第496号 1997.6, p.153～158
- [7] 貝島桃代, 坂本一成, 塚本由晴: 動線による室の連結—現代日本の集合住宅における動線の空間構成に関する研究, 日本建築学会計画系論文集 第498号 1997.8, p.498～103
- [8] 鈴木雅子, 中西敏, 服部岑生: 東京都内の既成市街地における集合住宅の外部空間—外部空間形態の実態と構成要因に関する事例分析, 日本建築学会計画系論文集 第519号 1999.5, p.123～128
- [9] 真境名達哉, 服部岑生: 密集市街地における外部空間の狭さの実態とその特性についての考察, 日本建築学会計画系論文集 第526号 1999.12, p.123～128
- [10] 青木光之, 服部岑生: 高層・超高層住宅の一般階における共用空間の実態—高層・超高層集合住宅の共用空間構成 (その1), 日本建築学会計画系論文集 第512号 1998.10, p.79～84